



## Wir verwenden Cookies

Mit Klick auf „Cookies akzeptieren“ stimmen Sie zu, dass Cookies, gemäß unserer **Cookie Policy**, der **Datenschutzinformation** und den „Datenschutzeinstellungen“ auf dieser Website verwendet werden dürfen. Sie können unter „Datenschutzeinstellungen“ einzeln für jeden Zweck und jeden Anbieter entscheiden, ob Sie Cookies zulassen möchten.

Für mehr Infos, z.B. wie Sie Ihre erteilte Zustimmung jederzeit widerrufen können, klicken Sie bitte [hier](#)

Datenschutzeinstellungen

Cookies akzeptieren

Powered by LiveRamp



Blick über den Gendarmenmarkt in Berlin (c) Getty Images/iStockphoto (FredFroese)

19.11.2019 um 20:14  
von **André Exner**



Drucken

Komentieren

Während für Deutschland seine Dynamik spricht, finden Investoren in Österreich Stabilität vor – und inzwischen auch höhere Renditen. Bei Letzteren hat Wien Berlin überholt.

Wenn Start-ups aus Österreich ihr Glück im Ausland versuchen, zieht es sie in der Regel zunächst nach Deutschland: Rahmenbedingungen, Sprache und Kundenverhalten sind gleich - aber das Nachbarland ist zehn Mal so groß, sodass Umsätze im Idealfall mit dem Faktor zehn multipliziert werden können. Diese Faustregel gilt auch auf dem Immobilienmarkt: Während in Österreich im dritten Quartal 2019 laut Zahlen des Beratungsunternehmens EHL 1,8 Milliarden Euro in Immobilieninvestments flossen, waren es laut JLL in Deutschland rund 18 Milliarden Euro.

## A-Städte: Eins zu zehn

Deutschland ist nicht nur zehn Mal so groß - sondern hat auch zehn Mal so viele A-Städte: Während in Österreich die „Musi“ auf dem Büromarkt in Wien spielt, gibt es in Deutschland zehn große Ballungsräume, die praktisch gleichwertig sind. „Die Bürovermietungsmärkte in diesen Hochburgen zeigen im laufenden Jahr weiter wachsende Umsätze“, sagt Helge Scheunemann, Head of Research bei JLL Deutschland. Am spannendsten ist laut JLL derzeit Berlin: Dort legen die Mieten eine Dynamik an den Tag, die nicht nur Wien, sondern auch Europas begehrteste Office-Standorte in den Schatten stellt. Noch immer müssen Mieter laut aktuellen Zahlen des Immobilienberaters für einen Quadratmeter Bürofläche am meisten in London berappen (rund 120 Euro pro Quadratmeter im Monat), aber Berlin ist bereits auf Platz sechs im Europa-Ranking vorgerückt und gleichauf mit Frankfurt oder München. Die Folge der Rallye: Noch vor fünf Jahren waren die beiden deutschsprachigen Hauptstädte bei den Mieten auf Augenhöhe, dann zog Berlin an Wien vorbei.

Die niedrigeren Preise machen den Einstieg in Wien günstiger (siehe Kasten). Allerdings ist auch das Potenzial bei den Mieten nach oben relativ begrenzt. Eine Folge des jahrelangen Überangebots - von den rund elf Millionen Quadratmetern Bürofläche in Wien standen bereits lang vor Ausbruch der Finanzkrise 2008 etwa 700.000 Quadratmeter leer. Inzwischen wurde der Leerstand massiv reduziert. Viele Bürogebäude in innerstädtischen Lagen wurden zu Wohnhäusern oder Hotels umgebaut, zudem gab es Jahre, in denen kein einziger Quadratmeter neu errichtet wurde. Erst vor einigen Jahren begann aufgrund der steigenden Nachfrage von Investoren wie Mietern eine langsame Trendwende, und so entstand etwa am Hauptbahnhof ein komplett neuer Cluster, in dem sich Landmarks wie The Icon Vienna oder das neue Headquarter der Erste Group befinden.

## Ähnlichkeiten und Differenzen

„Die Büromärkte sind an und für sich durchaus vergleichbar“, sagt Maxim Zhiganov, Finanzvorstand des Wiener Immobilienentwicklers WK Development. „Allerdings hinkt Österreich dem deutschen Markt immer hinterher.“ Denn in Wien mangelt es an Großabnehmern, also an der Niederlassung großer Konzerne, die mehrere Tausend Mitarbeiter beschäftigen. Allein im dritten Quartal wurden in Berlin je rund 30.000 Quadratmeter an den Softwarekonzern SAP, das Bundeskriminalamt sowie die Bundesanstalt für Immobilien vermietet. Zum Vergleich: Im gesamten Vorjahr gab es in Wien eine einzige Vermietung über 10.000 Quadratmeter. „Für wirklich große Konzerne ist Wien kein attraktiver Standort: Für Österreich sind moderne Konzepte wie Coworking Places passender“, meint Zhiganov. „Deutschland hat hier eine ganz andere Wirtschaftskraft vorzuweisen.“ „Es gibt durchaus einige Unterschiede zwischen den beiden Märkten“, findet auch Jens Böhnlein, Global Head of Office beim milliardenschweren deutschen Immobilienfonds Commerz Real: „Allein die Größe des Marktes macht einen Unterschied. Österreich ist deutlich kleiner, entsprechend kennt man sich in der Branche. Wer als externer Investor in Österreich erfolgreich sein will, muss also sicherstellen, dass er einen guten Zugang bekommt.“ Die Größe eines Marktes entscheide zudem über die Liquidität: „Je mehr Akteure auf einem Markt aktiv sind, desto einfacher ist es, ein Objekt bei Bedarf wieder zu veräußern.“ Doch flexibel müssen auch die Flächen selbst sein - auf beiden Märkten, meint Böhnlein: „Der Büromarkt und die Anforderungen an Büroflächen ändern sich immer schneller, entsprechend wichtig ist es, Immobilien zu erwerben, die eine gewisse Anpassungsfähigkeit mitbringen.“ Solche Häuser sind rar - entsprechend werden für diese auch die höchsten Preise bezahlt; in Deutschland wie in Österreich: „Für viele Akteure auf dem Immobilienmarkt stellt sich aktuell nicht die Frage, ob Deutschland oder Österreich, denn attraktive Investmentobjekte sind in beiden Ländern knapp“, ergänzt Böhnlein. Wer die Möglichkeit für stabile und langfristige Opportunitäten bekommt, schlägt also hier wie dort zu - und feiert den Deal mal mit einem Riesling und mal mit einem Grünen Veltliner.

## INFO

In Wien liegen **die Spitzenmieten** auf dem Büromarkt bei 25 Euro pro Quadratmeter im Monat, in Berlin hingegen bei 36 Euro. Dennoch sind Wiener Bürohäuser kein schlechtes Investment - im Gegenteil: Weil die Quadratmeterpreise an der Spree deutlich höher sind als an der Donau, bekommen Investoren in Wien eindeutig die besseren Renditen.

**Die Spitzenrenditen** liegen in Wien laut JLL bei 3,25 Prozent, in Berlin hingegen lediglich bei 2,7 Prozent. Selbst Frankfurt und München liegen bezüglich der Renditen deutlich hinter Wien.

("Die Presse", Print-Ausgabe, 20.11.2019)